

Dott. Agr. Caprera Paolo
PADOVA P. Iva 01283920286
Vicolo Mazzini 1 bis
t/fax 049/651511 cell. 347/4276344
Via Gibuti 4
t/fax 049/6897474 cell. 338/7581536
email: pcaprera@libero.it, p.caprera@conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

=====

Consulenza tecnica di Ufficio

nell'esecuzione immobiliare promossa da :

MARTE SPV s.r.l. (e per essa HOIST ITALIA s.r.l.) (Avv. F. Lovisetto)

contro

G.E. dott.ssa Sabino Micol

Fascicolo n° 315/21 R.G.E.

=====

L'Ill.mo Signor G. E. della causa riportata all'intestazione, dott.ssa Sabino Micol, ha nominato il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, nato a Venezia-Mestre il 07/08/58 e residente in Padova - Vicolo Mazzini 1/bis (telefax 049/651511), consulente tecnico dell'Ufficio, con successivo giuramento, prestato in Cancelleria in base alla formulazione del quesito, il giorno 03 dicembre 2021.

Quesito :

“ L'esperto:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda



altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con



tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione,



redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di



possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE).

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia mediante deposito in Cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.



QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare estremi e la conservatoria.

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e



*comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c.,
APE*

PREZZO BASE: indicare il valore stimato

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito.

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :

- ha provveduto a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali ai debitori tramite raccomandata, ed ha effettuato dettagliato rilievo dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, scattando degli stessi fotografie durante il sopralluogo effettuato in data 20/01/22;
- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro per l'esame delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti), raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili all'indagine;
- ha eseguito le pertinenti indagini urbanistiche ed amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Piombino Dese, confrontando i rilievi dello stato di fatto con le planimetrie allegate agli atti urbanistici e le planimetrie catastali;
- ha effettuato il confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure



tratte dai rilievi in loco;

- ha reperito ogni informazione utile presso il Comune citato e contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il Valore di mercato dei beni de quibus.

1) ACCERTAMENTI

In base agli atti giudiziari (Atto di pignoramento e successiva Istanza di vendita) del creditore procedente, i beni oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata sono i seguenti:

- In ditta (Proprietà ½ ciascuno)**

C.F. – Comune di Piombino Dese (Pd) - Fg. 16

- map. 404 sub2 Cat. C/6 cl. 1 P.T. mq. 32 Via Morosini 7**
- map. 404 sub3 Cat. A/2 cl. 2 P.T.-1 vani 9 Via Morosini 7**
- map. 404 sub4 Cat. A/2 cl. 2 P.T.-1 vani 5 Via Morosini 7**

1.a. Catastali

Le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Padova hanno evidenziato la seguente situazione:

- **le unità immobiliari sopra descritte risultano allineate con l'identificazione e la conformazione interna ed esterna, come da planimetrie ivi presenti in deposito; vi è corrispondenza degli elementi identificativi dei beni stessi (fatta eccezione per la mancanza dell'identificazione al C.T. dell'Ente Urbano ove sono inseriti i beni), quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto**
- **DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**



– Fabbricato di civile abitazione sito in Via Morosini 7 nel Comune di Piombino Dese, comprensivo di 2 unità ad uso residenziale ed un posto auto, con scoperto esclusivo (giardino), il tutto intestato agli esecutandi

Comune di Piombino Dese (Pd)

- In ditta

C.T. – Comune di Piombino Dese (Pd) - Fg. 16

- map. 404 – Ente Urbano – ha. 0.13.63

C.F. – Comune di Piombino Dese (Pd) - Fg. 16

- map. 404 sub1 B.C.N.C. (Cortile comune a tutte le unità imm.)

- map. 404 sub2 Cat. C/6 cl. 1 P.T. mq. 32 Via Morosini 7

- map. 404 sub3 Cat. A/2 cl. 2 P.T.-1 vani 9 Via Morosini 7

- map. 404 sub4 Cat. A/2 cl. 2 P.T.-1 vani 5 Via Morosini 7

Il mappale di terreno sopra indicato costituisce area di sedime e pertinenza del fabbricato di civile abitazione, del posto auto, nonché dello scoperto esclusivo.

1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari

- Il bene oggetto della presente esecuzione è pervenuto in proprietà agli esecutandi a seguito dell'atto compravendita del 18/03/98, Notaio Merone Giorgio Rep. n° 97473/21327, trascritto a Padova il 25/03/98 ai n° 7743/5518; danti causa i sig.ri .

In tale atto gli esecutandi hanno dichiarato di essere coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni.

1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti

Trascrizioni contro



- **22/07/98 n° 20784/13872** – Costituzione di servitù gratuita di distanza, tramite scrittura privata autenticata dal Notaio Romano Salvatore il 23/06/98 Rep. n° 136138, trascritta a Padova a favore di
gravante sui mapp. 403-404 Fg. 16 C.T.
e map. 404 Sez. B Fg. 6 C.F. del Comune di Piombino Dese
- **26/11/20 n° 41434/26723** – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Padova del 29/10/20, trascritto a Padova a favore di MARTE SPV s.r.l., con sede in Conegliano, a carico degli esecutandi, riguardante il bene oggetto della presente esecuzione
- **08/09/21 n° 38723/25703** – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Padova del 27/07/21, trascritto a Padova a favore di MARTE SPV s.r.l., con sede in Conegliano, a carico degli esecutandi, riguardante i beni al C.F. identificati al Fg. 16 mapp.404 sub2/sub3/sub4.

Iscrizioni

- **22/06/10 n° 24092/5578** – Ipoteca volontaria a favore della CENTROMARCA BANCA CREDITO COOP. SOC. COOP. per concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Paone Roberto di Camposampiero Rep. n° 82157/31832 del 17/06/10 per €. 750.000,00 a garanzia di €. 500.000,00, a carico degli esecutandi e riguardante i beni identificati al C.F. Sez. B Fg. 6, map. 404, e mapp. 550 sub1 sub2 sub3;
- **10/08/21 n° 36587/6282** – Ipoteca giudiziale in forza del decreto ingiuntivo del 05/08/21 del Tribunale di Padova, a favore di VOLKSBANK s.p.a., per



€. 140.000,00 a garanzia di €. 134.449,00, a carico degli esecutandi, riguardante i beni oggetto della presente esecuzione.

1.d. Accertamenti urbanistico-amministrativi

Le indagini eseguite presso gli Uffici Tecnici del Comune di Piombino Dese hanno permesso di ricostruire, con riguardo agli immobili de quibus, la seguente istoria amministrativa:

- Destinazione urbanistica e regolarità amministrativa dell'edificio
 - 1) In base ai vigenti strumenti urbanistici (P.A.T. del territorio comunale approvato dalla G.P. con delibera n° 80 del 15/03/12 e le diverse Varianti al P.I. approvate dal C.C.), il bene oggetto della presente esecuzione ricade:
 - **in zona NR – Nucleo residenziale in ambito agricolo** (normata dagli artt. 32-39-40 della Variante n° 8 del P.I.)
 - 2) Il fabbricato risulta essere stato interessato dai seguenti atti amministrativi:
 - Concessione edilizia n° 94/272 rilasciata alla precedente proprietaria, sig.ra Turcato Maria Luciana in data 02/03/95 per trasformazione del pre-esistente fabbricato ad uso abitativo, e successiva Concessione in Variante in corso d'opera n° 95/275 del 23/02/96
 - la successiva Licenza di agibilità è stata rilasciata dal Comune di Piombino Dese in data 06/08/96
 - Condono edilizio n° 2004/423/C, mai definito, per mancata presentazione di documentazione (pratica per cambio d'uso di porzione del fabbricato da agricolo a residenziale, e sostanzialmente interessante modifiche forometriche interne ed esterne e la costruzione di un posto auto coperto di



superficie pari a mq. 33 in sostituzione di quello esistente, in posizione centrale al giardino)

- C.I.L.A. del 05/02/20 presentata dal progettista geom. Formentin Gianni di Trebaseleghe, interessante modifiche interne con abbattimento di muri divisorii al fine di accorpare le 2 unità abitative in un'unica unità, oltre alla costruzione del posto auto coperto di mq. 33, ma non gli altri aspetti di cui alla precedente richiesta di Condonò, non completata (quindi, non il cambio di destinazione della porzione agricola a residenziale).

Il sottoscritto certifica, quindi, in base ai rilievi effettuati ed alle pratiche amministrative analizzate, che vi è **conformità tra le opere realizzate e quanto concesso/autorizzato, fatta eccezione per il cambio di destinazione d'uso della ex-porzione agricola in residenziale (come da pratica di Condonò edilizio rimasta sospesa per mancanza di presentazione di documentazione e mancanza di versamento di oblazione pari ad €. 209,74 + marca da bollo).**

Da segnalare che sui beni in questione non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, nè diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.

2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Descrizione del bene immobile

Trattasi di compendio immobiliare a cui è possibile accedere dalla via Morosini, in frazione Levada, strada bianca che diparte dalla Provinciale,



costituita da mappali di terreno ghiaiato ancora catastalmente intestati agli originari proprietari (è evidente che il Comune di Piombino Dese non ha ancora completato l'iter di acquisizione di questa ormai pubblica via).

La proprietà è interamente recintata con rete metallica a cui è addossata una siepe arborea di altezza un po' superiore alla rete stessa; essa racchiude, quindi, un giardino esclusivo, sistemato in gran parte a prato (ed arredato con impianto di illuminazione e viabilità interna).

Provenendo dalla strada Provinciale, una diramazione a sinistra della strada bianca conduce al grande cancello, ovvero all'accesso carraio al lotto; un valido cancelletto metallico si apre, inoltre, lungo la siepe (lato Est del lotto), e costituisce accesso pedonale.

L'abitazione è posta al piano terra e primo, ed è definibile quale Villa di campagna, che comprende le 2 unità immobiliari tra loro compenetranti (di cui una derivante da trasformazione agricola in residenziale).

Da notizie raccolte dal sottoscritto, **nel 2017 gli esecutandi hanno dato incarico ad uno studio tecnico di fondere le 2 unità immobiliari, producendo un nuovo accatastamento al Catasto fabbricati (pratica non completata e che si rende necessaria ai fini della vendita giudiziaria del bene, oltre al completamento della documentazione + oblazione necessaria al rilascio della Concessione in sanatoria).**

Il posto auto coperto, inoltre, non è realizzato dove è stato concesso ed accatastato, ma lo stesso (Costituito da tettoia in legno su platea cementizia) è posto all'angolo Sud-Ovest del fondo.



Anche in tal caso necessita aggiornare la situazione amministrativa e quella catastale, ai fini della vendita giudiziaria del bene.

Il bene costituisce senza dubbio un unico lotto ai fini della vendita, e come tale sarà di seguito trattato.

2.1. Descrizione dello scoperto esclusivo

La villa è dotata di un ampio scoperto esclusivo che circonda completamente il fabbricato ad uso abitazione; lo stesso, nel caso specifico, si presenta in gran parte ricoperto a prato irriguo (presente sistema con pompa a tale scopo), con gruppi di piante ornamentali in esso posizionate ed elementi verticali adibiti ad uso illuminazione; sul retro dello scoperto è presente una struttura metallica mobile per ricovero degli animali domestici (cani).

Il tutto si presenta in valido stato di manutenzione.

2.2. Descrizione del fabbricato ad uso abitazione (villa)

Tutta l'abitazione si presenta di gradevole aspetto, con gradi di rifinitura di ottimo livello; all'esterno la stessa è ben intonacata, ed un ampio porticato avvolge buona parte del lato Sud dell'edificio (fronte abitazione).

La tipologia costruttiva è quella di villa residenziale di campagna, con tamponamenti perimetrali in mattoni, grondaie in rame e copertura in coppi tipo Possagno.

Sinteticamente si possono specificare i seguenti aspetti descrittivi, ben visibili nell'allegato servizio fotografico:

- L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con 2 caldaie in buono stato di conservazione, poste ognuna all'interno di una delle 2 unità abitative; ogni impianto è comandato da un termostato



ambiente, e le linee di distribuzione del liquido termovettore sono costituite da tubi che alimentano i singoli radiatori in molti locali, mentre si posizionano sotto traccia nel pavimento nella zona giorno dell'unità principale ed in parte della zona notte al P.1 (unità identificata quale map. 404 sub3)

- L'impianto elettrico è anch'esso in buono stato di conservazione ed a norma, in quanto revisionato negli anni recenti; analogo discorso dicasi per l'impianto idrico
- La principale porta d'ingresso alla villa (in legno massiccio e vetro, di buona fattura, abbastanza ben conservata), immette nell'unità identificata quale map. 404 sub3
- Le pareti (ad eccezione dei locali bagni) ed i soffitti sono gradevolmente tinteggiati in colori pastello, con finiture che rendono piacevoli gli ambienti interni
- Le porte interne sono in legno e sono complete di ferramenta e maniglie in ottone, il tutto in ottimo stato di conservazione, al pari delle soglie del pavimento e dei davanzali sulle finestre, che sono in pietra di Nanto
- I serramenti sono dotati di vetrocamera (vetro doppio), con sistema di apertura vasistass, e scuri in legno alla veneta intonacati in colore marrone; il tutto in buono stato di conservazione
- I pavimenti dei locali al piano terra, in tutta la villa, sono in piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura, mentre tutto il piano primo è pavimentato in parquet di legno di ottima fattura, fatta eccezione per i bagni



- I bagni al P.T. e P.1 si presentano tutti con rivestimento in piastrelle per oltre 2 m. di altezza sino quasi al soffitto, con sanitari di buona qualità e rubinetteria in buono stato di conservazione; uno dei bagni al P.1 è dotato anche di bagno doccia Jacuzzi
- Diversi locali e spazi nei 2 piani fuori terra sono adibiti a disbrigo o ripostiglio.

Il dispositivo interno della villa (come predisposto dalla C.I.L.A. - tavola comparativa) si presenta sinteticamente tale:

Piano terra

- Portico esterno
- Lavanderia (contenente caldaia Gpl)
- Disimpegno
- Ripostiglio 1 (con porta-finestra che apre al giardino)
- Ripostiglio 2
- Vano scala 1 (in legno)
- Ingresso/Cucina (in open space con soggiorno)
- Soggiorno/Salotto (con grande stufa a legna)
- Bagno (contenente caldaia a Gpl e con caldobagno)
- Vano scala 2 (in legno)
- Taverna (con porta-finestra che apre al giardino)

Piano primo

- Terrazza/Ballatoio sottotetto sovrastante il portico esterno
- Bagno 1



- Studio
- Vano scala 1 (in legno)
- Corridoio
- Camere (3)
- Guardaroba
- Bagno 2
- Vano scala 2 (in legno)
- Studio

Ottime si presentano le finiture in ambedue i piani, ed in particolare le pavimentazioni dei locali giorno in ceramica (P.T.) e dei locali notte in parquet (P.1), oltre a tutti i bagni, alquanto ben rifiniti.

Criteri di valutazione

La tipologia del bene in esame e le condizioni di mercato relative a beni simili, fanno ritenere opportuno applicare per la valutazione un metodo di stima basato sulla comparazione con i valori ottenuti in sede di libera contrattazione da beni simili oggetto di vendite recenti.

Facendo riferimento ai valori unitari (€/mq.), si stabilisce il valore congruo per il bene in esame, tenendo conto della sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale valore si applicherà alla superficie commerciale lorda dell'immobile, intendendo per la stessa quella dell'intera unità al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con altre unità immobiliari.

La **superficie commerciale lorda del fabbricato**, rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:



Abitazione (map. 404 sub3 e map. 404 sub4)

- locali al P.T. e P.1 mq. 261,69 x 1,00 = mq. 261,69

- portico mq. 27,75 x 0,30 = mq. 8,33

Scoperto esclusivo (eccedente i sedimi) mq. 1.073,56 x 0,05 = mq. 53,68

Totale superficie commerciale lorda mq. 323,70

Valutazione

L'immobile oggetto della presente esecuzione è da ritenersi, nel complesso, di buona commerciabilità, considerato lo stato d'uso e di conservazione, le sue caratteristiche intrinseche (ampiezza, tipologia, presenza di scoperto), nonostante la sua ubicazione piuttosto periferica rispetto al centro comunale.

Nel caso specifico, dalle comparazioni eseguite dal C.T.U. attraverso numerose stime effettuate in zona, oltre che tramite l'utilizzo delle fonti interpellate (mediatori, Agenzie immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare), è possibile affermare che i valori unitari correnti di mercato per immobili di simile tipologia residenziale nell'area del Comune di Piombino Dese (Pd), oscillano tra €. 1.100,00 (valore O.M.I.) ed €. 1.350,00 /mq. (valore residenziale per fabbricati tipo ville).

Pertanto, per il bene in esame, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene opportuno adottare il valore massimo dell'intervallo sopracitato (€. 1.350,00), moltiplicato poi per un coefficiente di vetustà pari a 0,95, che tiene conto della recente età di ristrutturazione dell'immobile e del suo, comunque valido, stato di manutenzione.

Pertanto, il **valore base del compendio immobiliare (villa)** risulta essere il seguente:



€. 1.350,00/mq. x 0,95 x mq. 323,70 = €. 415.145,25

Il valore del bene oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare risulta pari, quindi, a:

- Valore del bene €. 415.145,25

A tale valore base necessita effettuare delle necessarie detrazioni per il completamento della pratica di sanatoria ed il rifacimento delle planimetrie catastali con unificazione in un'unica unità immobiliare, ovvero:

- Completamento pratica sanatoria e oblazioni

€. (800,00 + 209,74 + 16,00) €. 1.025,74 -

- Rifacimento planimetrie catastali €. 1.400,00 -

- Valore complessivo del bene €. 412.719,51

(Diconsi Euro Quattrocentododicimilasettecentodiciannove//51).

Lo scrivente sottolinea che non si riscontrano vizi tali da effettuare ulteriori detrazioni dal valore base di stima, a carico del bene oggetto della presente relazione.

L'abbattimento a garanzia per presunti vizi, previsto per beni soggetti a pignoramento immobiliare, è comunque dell'ordine del 15%.

Pertanto:

€. (415.145,25 x 0,85) = €. 352.873,46

- Completamento pratica sanatoria e oblazioni

€. (800,00 + 209,74 + 16,00) €. 1.025,74 -

- Rifacimento planimetrie catastali €. 1.400,00 -

Valore del bene per vendita forzata (arrotondato) €. 350.447,72

Diconsi Euro Trecentocinquantamilaquattrocentoquarantasette//72



=====

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, come già in precedenza indicato, può essere compreso in un unico lotto.

Lotto n° 1

In ditta (Proprietà ½ ciascuno): Unico lotto censito al C.T. – Comune di Piombino Dese (Pd) - Fg. 16 - map. 404 Ente Urbano di ha. 0.13.63, ed al C.F. – Comune di Piombino Dese (Pd) - Via Morosini 7 - Fg. 16 map. 404 sub1 B.C.N.C., map. 404 sub2 Cat. C/6 cl. 1 P.T. mq. 32, map. 404 sub3 Cat. A/2 cl. 2 P.T.-1 vani 9, map. 404 sub4 Cat. A/2 cl. 2 P.T.-1 vani 5.

=====

Pertanto a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Padova, 29 marzo 2022

ELENCO ALLEGATI:

- Raccomandata R.R. per inizio operazioni peritali
- Estratto di mappa
- Ente Urbano
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Concessione Edilizia n. 272/94



- Concessione Edilizia in Variante n. 275/95
- Licenza di Abitabilità del fabbricato n. 273/96
- Condono Edilizio – Determinazioni del Comune 16/08/06
- Condono Edilizio – Determinazioni del Comune 01/06/07
- C.I.L.A. n. 013.20 con allegati grafici
- Agenzia Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari
- Servizio fotografico
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati e lotto
riepilogativo

